PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION

Kelowna – automne 2005

Société canadienne d'hypothèques et de logement

MARCHÉ DE LA REVENTE

LES VENTES PLAFONNERONT EN 2006

Les ventes d'habitations resteront robustes dans la région de Kelowna en 2006. On peut cependant s'attendre à ce qu'elles commencent à plafonner, sous l'effet des fortes pressions à la hausse exercées sur les prix et des taux d'intérêt légèrement plus élevés. Grâce à une flambée des ventes de copropriétés et de maisons en rangée, le niveau d'activité sur le marché de la revente atteindra encore un sommet record en 2005. Les prix continuent à monter, mais ils le feront plus modérément l'an prochain. Le marché de la revente de Kelowna restera favorable aux vendeurs en 2006.

Les facteurs fondamentaux demeurent solides, et l'économie provinciale continuera de prendre de l'expansion en 2006. Une solide croissance de l'emploi favorise la migration interprovinciale vers la Colombie-Britannique et encourage des Britanno-Colombiens ayant migré ailleurs à revenir.

Dans la région de Kelowna, l'économie tourne à plein régime : le taux de chômage est descendu à un niveau qui n'avait pas été aussi bas en 10 ans. La forte croissance de l'emploi a alimenté la demande de logements neufs et de logements existants. Les retraités et, plus récemment, un afflux de personnes à la recherche de logements conçus pour un certain mode de vie ont également contribué à faire grimper la demande. La croissance démographique est devenue plus généralisée, à Kelowna. Elle est soutenue par les retraités et les personnes en quête d'un certain mode de vie **et** par les chercheurs d'emploi.

En 2006, les ventes demeureront élevées et les prix augmenteront plus lentement.

SOMMAIRE

Marché de la revente..... 1

Marché du neuf 3

Marché locatif 5

Survol de l'économie 6

Survol du marché de l'habitation 7

Résumé des prévisions 8

Renseignements :

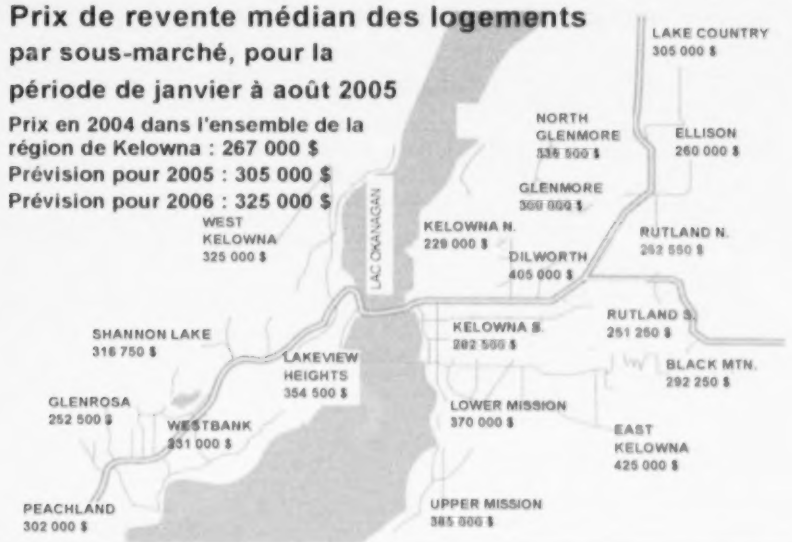
Paul Fabri, analyste de marché
SCHL – Bureau de Kelowna,
Tél. : 250-712-4334
Courriel : pfabri@schl.ca

Publié au printemps et à l'automne, le rapport *PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION* présente les prévisions semestrielles de la SCHL sur les marchés du neuf et de la revente.

Pour vous abonner ou pour obtenir de plus amples renseignements sur la vaste gamme de produits d'information qu'offre la SCHL, veuillez composer le 604-737-4088.

Prix de revente médian des logements par sous-marché, pour la période de janvier à août 2005

Prix en 2004 dans l'ensemble de la région de Kelowna : 267 000 $
Prévision pour 2005 : 305 000 $
Prévision pour 2006 : 325 000 $



Canada

SCHL CMHC
AU COEUR DE L'HABITATION

Le marché des maisons individuelles existantes connaîtra une autre excellente année en 2006. Le niveau des ventes sera légèrement inférieur au volume record qui sera enregistré en 2005. En raison de la flambée des prix, la concurrence

Graphique 1 : Prix de revente médian des habitations

s'est intensifiée tant dans le segment des maisons individuelles, sur le marché du neuf, que dans celui des logements collectifs, neufs comme existants. Les accédants à la propriété de la région de Kelowna sont maintenant plus intéressés par les immeubles de forte densité. Il s'agit d'un important changement d'attitude chez les acheteurs.

Le nombre d'inscriptions de maisons individuelles va remonter sous l'effet d'un plafonnement de la demande plus tard l'an prochain. Dans l'ensemble, l'offre restera limitée en 2006. Les prix d'inscription continuent de monter en raison de la vigueur de la demande, du rétrécissement de l'offre et de l'attrait qu'exerce sur les propriétaires la perspective de réaliser des gains importants. Depuis 2002, on assiste à un revirement spectaculaire de la répartition, par fourchette de prix, des maisons individuelles inscrites sur le marché. Par conséquent, les fourchettes de prix inférieures sont pratiquement dégarnies. Pour l'instant, les acheteurs de maisons d'un cran supérieur demeurent le moteur de la demande de maisons individuelles existantes.

Pour la première fois, le prix de revente médian des habitations franchira le cap des 300 000 $; il progressera de 14 % pour atteindre 305 000 $ en 2005. Pendant trois années de suite, on a observé des taux de croissance à deux chiffres, si bien que les prix ont augmenté de 60 % depuis 2002 – du jamais vu.

On peut s'attendre à une hausse de prix plus modérée en 2006 : le prix de revente médian des maisons augmentera de 6 % pour se fixer à 325 000 $.

Le centre, Rutland, Glenrosa et Westbank sont encore les sous-marchés les plus abordables. Black Mountain, Glenmore, Lake Country, North Glenmore, Peachland et Shannon Lake sont dans la mire des acheteurs à la recherche de maisons individuelles dans la fourchette de prix intermédiaire, de 300 000 à 350 000 $. Les secteurs les plus chers sont Southeast Kelowna, Dilworth et certaines parties de North Glenmore, Lakeview Hights et West Kelowna.

Sur le marché de la revente, les ventes de copropriétés et de maisons en rangée sont en plein essor cette année. Leur croissance dépasse celle observée dans le segment des maisons individuelles. Le prix abordable de ces logements et le mode de vie qu'ils offrent à leurs occupants sont des facteurs déterminants de la demande. Étant donné que peu de maisons individuelles sont offertes à moins de 250 000 $, davantage d'accédants à la propriété optent maintenant pour un logement collectif. Les retraités, les acheteurs de maisons d'un cran inférieur et les personnes à la recherche d'un certain mode de vie demeurent des piliers de la demande. En outre, le resserrement du marché locatif, la progression des loyers et le faible coût du financement ont avivé l'intérêt des

Distribution des inscriptions S.I.A.® de maisons individuelles, par fourchette de prix

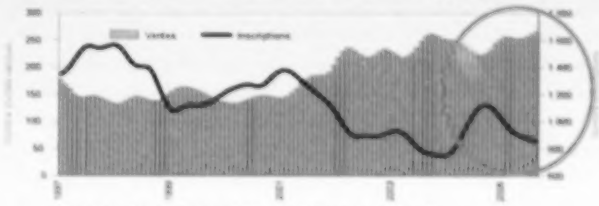
Fourchette de prix	2005*	2002*
Moins de 200 000 $	1,0 %	30 %
De 200 000 à 299 000 $	19 %	30 %
De 300 000 à 399 000 $	28 %	17 %
De 400 000 à 499 000 $	19 %	8 %
500 000 $ et plus	33 %	15 %

* Août

investisseurs. Le volume des inscriptions s'est considérablement replié, malgré le haut niveau des achèvements. Les ventes sont encore en hausse, mais elles croîtront plus lentement en 2006.

Le prix de revente médian des copropriétés grimpera de 16 % et celui des maisons en rangée, de 22 %, pour atteindre respectivement 185 000 $ et 225 000 $ en 2005. La demande étant vive et plus généralisée, elle exercera encore des pressions soutenues sur les prix l'an prochain; ceux-ci continueront donc de monter. En 2006, on peut s'attendre à ce que leur progression s'atténue à mesure que l'offre se raffermira.

Graphique 2 : Ventes et inscriptions de maisons individuelles



Les ventes de maisons individuelles devraient plafonner mais rester vigoureuses, dans l'ensemble, du début à la fin de 2006.

MARCHÉ DU NEUF

LE NIVEAU DES MISES EN CHANTIER D'HABITATIONS RESTERA ÉLEVÉ EN 2006

La construction de logements collectifs (jumelés, maisons en rangée et appartements) est en plein essor cette année dans la région de Kelowna. En 2006, le nombre total de mises en chantier d'habitations diminuera : il descendra à 2 400. En effet, l'accroissement des prix et des taux d'intérêt ainsi que les contraintes liées à la production laissent présager un ralentissement de la construction l'an prochain. Or, même s'il diminue, le niveau d'activité sur le marché du neuf de Kelowna sera très élevé. Cette année, grâce à la vigueur du segment des logements collectifs, les mises en chantier d'habitations seront au nombre de 2 700 – **un niveau record**. Pour la première fois depuis le début des années 1980, il y aura plus de logements collectifs que de maisons individuelles parmi les logements commencés.

Le segment des maisons individuelles restera très animé tout au long de 2006. Puisque le rythme d'écoulement des logements a évolué dans le même sens, le stock de logements achevés et invendus demeure bas.

La demande de maisons individuelles proviendra encore surtout de retraités et d'acheteurs souhaitant passer à un logement d'un cran supérieur ou inférieur. Les logements conçus pour un certain mode de vie et les lotissements offrant la bonne combinaison logement-milieuservices continueront d'avoir la faveur populaire. Les propriétés avec vue sur le lac ou la vallée arriveront en tête de liste. Les collectifs d'habitation réservés aux adultes sont également très prisés. Or, même si la demande est très forte pour ce type de collectivité, il est de plus en plus difficile d'en aménager à cause de l'offre restreinte de grands terrains plats dans la région centrale. On peut cependant s'attendre à ce qu'au moins un petit ensemble d'habitations pour adultes soit aménagé dans la région centrale l'an prochain.

Davantage de constructeurs s'intéressent aux propriétaires désireux de passer pour la première fois à un logement d'un cran supérieur et aux personnes à la recherche d'un logement individuel de prix intermédiaire – un marché largement inexploité jusqu'à cette année. Les ventes ont été robustes. Compte tenu de la demande refoulée, de l'escalade du prix des logements existants et aussi de l'offre accrue de terrains pour maisons usinées et de terrains de prix intermédiaire, le potentiel d'expansion de ce marché sera plus important en 2006.

Grâce à la vitalité du segment des collectifs, les mises en chantier d'habitations atteindront un sommet record en 2005.

Le prix des habitations neuves restera élevé en raison de la vive demande de logements haut de gamme et de l'accroissement du prix des terrains et d'autres coûts.

Le prix médian des logements neufs atteindra 370 000 $ cette année et 385 000 $ l'an prochain. La durée de construction moyenne d'une maison individuelle a bondi et s'établit à presque sept mois en 2005; à titre comparatif, elle n'était que de quatre mois en 2000. Si la construction prend plus de temps, c'est parce que les habitations sont plus grandes et plus compliquées à bâtir, qu'il est plus difficile de construire sur des terrains en pente et aussi parce qu'il y a pénurie continue d'ouvriers qualifiés. Les délais plus longs ont fait grimper les coûts et, en bout de ligne, le prix des habitations neuves.

Le prix des terrains continue de monter en flèche puisque l'offre est vive mais l'offre, limitée. D'autres facteurs ont contribué à faire augmenter les prix : les coûts accrus liés aux terrains et à leur aménagement, la construction d'infrastructures au-delà des terres faisant partie de la réserve de terres agricoles, les droits d'aménagement ainsi que le coût d'aménagement élevé des terrains se trouvant à flanc de colline.

Mises en chantier de maisons individuelles dans la région de Kelowna
Par sous-marché, de janvier à août 2005

Dans l'ensemble de la région de Kelowna, en 2004 : 1 341
Prévision pour 2005 : 1 200
Prévision pour 2006 : 1 200

L'offre de terrains est à peine parvenue à suivre le rythme d'évolution de la demande. La construction de maisons individuelles se fait de plus en plus en périphérie, car les municipalités prolongent leurs infrastructures vers de nouveaux secteurs. Dilworth Mountain, Gallaghers Canyon et Quail Ridge, sous-marchés qui offrent depuis longtemps des terrains haut de gamme, vont de l'avant avec leurs dernières phases. Au cours des 18 derniers mois, l'aménagement de nouveaux lotissements – qui implique plusieurs grands projets de construction à phases multiples – a été amorcé à Lake Country, North Glenmore, Black Mountain, Kirschner Mountain, West Kelowna, Shannon Lake et Peachland. La construction suit l'offre de terrains. Davantage de lotissements sont maintenant destinés à une clientèle d'acheteurs intéressés par des propriétés de gamme ***intermédiaire*** plutôt que haut de gamme. Le prix des terrains offerts se situe entre 100 000 et 120 000 $.

Le prix médian des terrains grimpera et se situera entre 135 000 et 140 000 $ en 2006. La fourchette de prix allant de 100 000 à 110 000 $ est désormais la plus basse dans la plupart des nouveaux lotissements. Les terrains de prestige donnant sur le lac, la ville ou la vallée se vendent entre 175 000 et 200 000 $, et parfois même plus cher encore. De 115 000 $ en 2004, le prix médian des terrains atteindra 130 000 $ cette année, ce qui représente une hausse de 13 %. Le prix croissant des terrains continuera de faire monter le coût des logements neufs.

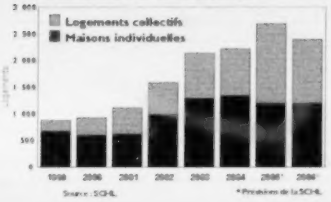
Les mises en chantier de copropriétés atteindront un niveau sans précédent, en 2005. La demande provient en grande partie de retraités et de propriétaires souhaitant passer à un logement d'un cran inférieur. Le marché des habitations de villégiature et celui des logements conçus pour un certain mode de vie ont évolué rapidement. Ces marchés doivent leur expansion à la segmentation par produit, c'est-à-dire au fait qu'ils offrent des produits diversifiés en fait de mode d'occupation, d'emplacement, de type d'immeuble et de services. Bon nombre de ces logements sont des résidences secondaires, des habitations acquises par des investisseurs ou des logements achetés en prévision

Davantage d'accédants à la propriété optent pour une copropriété ou une maison en rangée neuve.

de la retraite. Le marché des habitations de villégiature et celui des logements traditionnels se chevauchent de plus en plus.

Le marché des copropriétés s'est diversifié en attirant des acheteurs de nombreux horizons au cours de la dernière année. En raison de la flambée des prix des maisons individuelles neuves et existantes, les accédants à la propriété sont plus nombreux à se tourner vers les copropriétés et les maisons en rangée neuves. Dans les ensembles offrant des unités dont le prix se situe dans les fourchettes inférieures ou intermédiaires, un grand nombre de logements ont trouvé preneur. On peut s'attendre à ce qu'il se bâtisse d'autres

Graphique 3 : Mises en chantier d'habitations à Kelowna



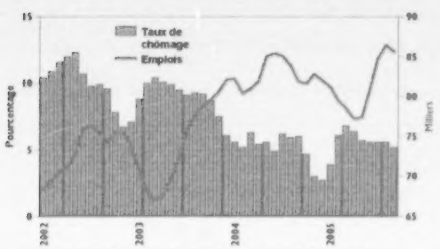
Niveau record de mises en chantier en 2005

ensembles destinés aux accédants à la propriété en 2006.

Les prix ont augmenté chaque fois que des ensembles ont été mis en chantier. Cette progression témoigne de l'accroissement rapide des coûts de construction et de la forte demande de logements de prestige. Le rythme d'écoulement reste vif. Les stocks de copropriétés et de maisons en rangée se situent à des creux historiques. Le taux de préventes se maintient, car presque 75 % des logements en construction ont déjà trouvé preneur.

À Kelowna, les premiers lofts ont fait leur apparition en 2004. Des logements de style loft et des tours d'habitation sont en construction. Les logements collectifs sont de plus en plus courants. On prévoit que d'autres ensembles de densité faible ou moyenne seront commencés à Rutland, à Peachland et dans le secteur ouest en 2006.

Une forte croissance de l'emploi stimule la demande de logements

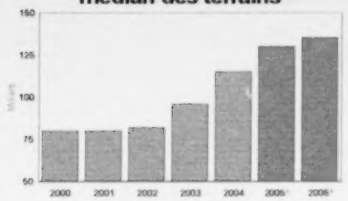


Source : Statistique Canada (Enquête sur la population active).

Dans la région de Kelowna, la croissance économique demeure vigoureuse et généralisée, d'où la création d'emplois. L'emploi est en forte progression depuis le milieu de 2003, et le taux de chômage est plongé à des niveaux qui n'avaient pas été si bas en 10 ans. Il y a maintenant davantage d'emplois à plein temps et de postes bien rémunérés à Kelowna – une situation très différente de celle observée il y a à peine quelques années. Le raffermissement de la croissance de l'emploi a stimulé la migration vers Kelowna et alimenté la demande de logements neufs et existants. Les emplois créés se trouvent principalement dans les secteurs de la construction et de la fabrication. Le vieillissement de la population et la migration de retraités vers Kelowna laissent présager une augmentation de la demande de travailleurs dans le domaine des soins de santé, à long terme. Il y aura en outre de nombreuses possibilités d'emploi à UBC Okanagan.

MARCHÉ LOCATIF
ENCORE SERRÉ

Graphique 4 : Prix de vente médian des terrains



Sources : chambre immobilière de l'Okanagan Mainline, SCHL
*Prévisions de la SCHL

Les mises en chantier de copropriétés, qui vont afficher une cadence record cette année, se replieront par la suite. La baisse tiendra plus à des questions de production qu'à des facteurs liés à la demande. Dans la région de Kelowna, le marché des copropriétés deviendra ***encore plus concurrentiel*** en 2006. La construction anticipative s'intensifie, et l'on voit des acheteurs faire l'acquisition d'une ou plusieurs unités dans le but de les revendre, souvent avant même leur achèvement. La forte demande et la flambée des prix font espérer des ventes rapides et des gains considérables.

La cote de popularité des maisons en rangée a regagné une partie du terrain perdu au milieu des années 1990. Les principaux moteurs de cette demande demeurent le prix des logements de ce type et le mode de vie qu'ils offrent à leurs occupants. Les ventes ont été particulièrement fortes auprès des accédants à la propriété. On prévoit que des ensembles de maisons en rangée seront mis en chantier à Rutland, à Mission et dans le secteur ouest en 2006.

Sur le marché des logements pour aînés de Kelowna, moins d'ensembles seront commencés en 2006. Cinq ensembles qui offriront un total de 500 logements, soit des logements-foyers et des chambres en résidence-services, sont actuellement en construction. Le gouvernement provincial continuera de produire des logements-services et d'ouvrir des lits dans des établissements de soins; on prévoit la mise en chantier de deux établissements de soins l'an prochain.

Le marché locatif de la région de Kelowna demeurera serré en 2005 et en 2006. Le taux d'inoccupation chutera sous 1 % en 2005 – un niveau qui n'avait pas été si bas depuis le début des années 1990. Une forte croissance de l'emploi et de la population a stimulé la demande sur ce marché, ce qui a fait baisser les taux d'inoccupation. La construction d'habitations locatives ne permet toujours pas de répondre convenablement à la demande croissante, si bien que la proportion de logements vacants demeure faible. Les intentions de doubler les inscriptions à UBC Okanagan laissent entendre que la demande se raffermira à un rythme constant pendant plusieurs années.

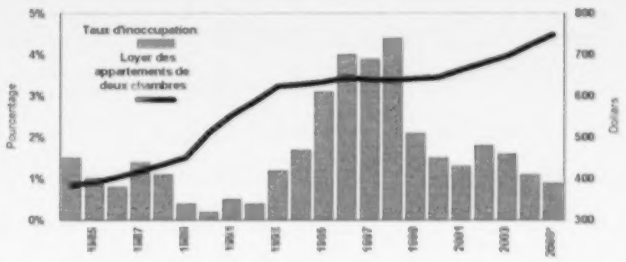
Les loyers continueront d'augmenter en raison de la faiblesse persistante des taux d'inoccupation. Le loyer moyen gagnera de 3 à 3,5 % en 2005 : celui des appartements de une chambre montera à 607 $ par mois et celui des appartements de deux chambres, à 745 $ par mois. On prévoit une progression comparable en 2006.

Malgré les bas taux d'inoccupation, seulement 30 logements locatifs seront mis en chantier en 2005, puis de 50 à 75 en 2006. Comme la demande de copropriétés est en hausse, les constructeurs se concentrent pour l'instant sur le marché des habitations pour propriétaire-occupant. En outre, la construction d'immeubles locatifs est de plus en plus compliquée à cause de la flambée du coût des terrains et d'autres coûts.

Le marché locatif demeure serré... et les loyers montent.

D'autres types d'habitations ont contribué à regarnir l'offre d'unités locatives. Les logements accessoires attenants et les logements accessoires intégrés, qui permettent au propriétaire de rembourser son emprunt hypothécaire plus rapidement, ont peu à peu gagné en popularité. Les copropriétés appartenant à des investisseurs qui les offrent en location et les copropriétés de villégiature ou acquises comme résidence secondaire contribuent aussi de plus en plus à accroître l'offre de logements locatifs.

Graphique 5 : Taux d'inoccupation global et loyer des appart. de deux chambres



Source : SCHL

* Prévision de la SCHL

Le taux d'inoccupation restera bas cette année et l'an prochain, ce qui continuera d'exercer des pressions à la hausse sur les loyers.

L'ÉCONOMIE ET LA POPULATION VONT CROÎTRE EN 2006

L'économie de la région de Kelowna continuera de prendre de l'expansion en 2006, grâce surtout à une forte croissance démographique et à la diversification. La migration vers Kelowna de retraités et, plus récemment, de personnes à la recherche d'un certain mode de vie et de chercheurs d'emploi ont fait monter en flèche la demande de services et de logements. La construction résidentielle, la fabrication et les services personnels sont les secteurs qui créent le plus d'emplois. Les petites entreprises sont devenues les moteurs de la croissance. Par ailleurs, de plus en plus d'habitants de Kelowna sont des travailleurs autonomes. Le taux de chômage diminue constamment depuis 18 mois; il est descendu à son point le plus bas en plus de 10 ans. Les secteurs de la construction et de la fabrication sont tous deux aux prises avec une pénurie de plus en plus aiguë de travailleurs qualifiés. La pénurie s'étend et touche tous les niveaux de compétence et tous les secteurs d'activité.

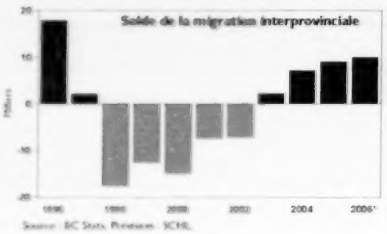
La construction et la fabrication sont les secteurs qui ont le plus contribué à la croissance de l'emploi.

Le projet visant à transformer l'Okanagan University College en université offrant tous les services – UBC Okanagan – est devenu réalité. *On s'attend à ce que le nombre d'inscriptions double d'ici 2010.* À long terme, cela entraînera d'énormes retombées économiques pour la région de Kelowna, sur le plan de la visibilité, de l'emploi direct et indirect, des dépenses en immobilisations, des crédits de recherche et de la demande de logements.

L'économie provinciale affichera une croissance robuste tout au long de 2006. Même si elle est censée ralentir cette année et l'an prochain, la croissance de l'économie britanno-colombienne sera à nouveau supérieure à celle de l'économie canadienne. La Colombie-Britannique arrive au premier rang des provinces pour ce qui est de la croissance de l'emploi. Cet essor de l'emploi – principalement dans les postes à plein temps du secteur privé – a permis d'attirer des travailleurs d'autres provinces. Le solde migratoire interprovincial a presque doublé en 2004, et il devrait continuer d'augmenter en 2005 et en 2006. La migration interprovinciale (d'Ontariens et d'Albertains surtout) a toujours grandement alimenté la demande de logements dans la région de Kelowna. En outre, la vigueur du marché immobilier de Vancouver a fait augmenter le nombre de migrants en provenance du Lower Mainland. La population de la région de Kelowna croîtra de 2,0 à 2,5 % en 2005 et en 2006.

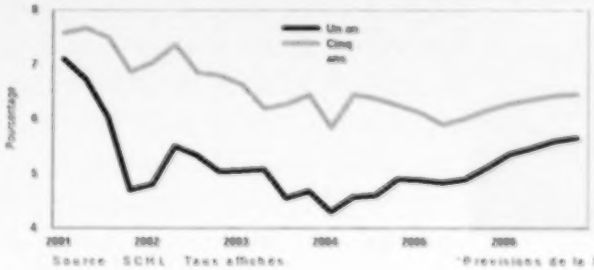
Grâce aux bas taux hypothécaires, les ventes et les mises en chantier d'habitations demeureront nombreuses. Les taux ont recommencé à monter, mais ils resteront bas en comparaisons des normes historiques. La robustesse du dollar canadien et l'inflation maîtrisée limiteront la rapidité et l'ampleur des hausses prévues. On peut s'attendre à ce que les taux hypothécaires progressent de 25 à 35 points de bases au total en 2005, puis de 25 à 50 points de base en 2006. On prévoit que les taux des prêts hypothécaires de un an, trois ans et cinq ans se situeront respectivement entre 4,50 et 5,75 %, entre 5,25 et 6,25 %, et entre 5,50 et 6,50 % en 2006. Beaucoup de prêteurs continuent d'offrir des taux réduits.

Graphique 6 : De retour en C.-B.



Source : BC Stats, Revenu, SCHL

Graphique 7 : Taux hypothécaires



Source : SCHL, Taux affichés *Prévisions de la SCHL

Les taux hypothécaires augmenteront en 2005 et en 2006.

SURVOL DU MARCHÉ DE L'HABITATION

Le marché de la revente restera actif en 2006

- Les ventes de maisons individuelles plafonneront l'an prochain : elles atteindront un sommet record en 2005 puis régresseront un peu. La flambée des prix, les taux d'intérêt plus élevés et la concurrence plus vive provenant du segment des logements collectifs, neufs comme existants, laissent présager une diminution des ventes l'an prochain. En 2005, le prix de revente médian des habitations affichera un taux de croissance à deux chiffres, pour la troisième année d'affilée : il grimpera de 14 % pour atteindre 305 000 $. La hausse sera plus modérée, soit de 6 %, en 2006, et le prix médian s'établira à 325 000 $. Dans la région de Kelowna, le marché des maisons individuelles existantes restera nettement favorable aux vendeurs. Les ventes de copropriétés et de maisons en rangée progresseront encore, surtout sous l'effet du prix abordable de ces logements et du style de vie qu'ils offrent.

Les mises en chantier ralentiront mais resteront fortes en 2006

- La construction de logements collectifs est en plein essor cette année dans la région de Kelowna. En 2006, le total des mises en chantier d'habitations diminuera, en raison d'une baisse d'activité dans la catégorie des copropriétés : il descendra à 2 400. On peut s'attendre à ce que le total des mises en chantier atteigne 2 700 en 2005 – un niveau record. Pour la première fois depuis le début des années 1980, les constructeurs commenceront plus de collectifs que de maisons individuelles.
- La construction de maisons individuelles restera vigoureuse du début à la fin de 2006. Même si la demande continuera de provenir surtout de retraités et d'acheteurs souhaitant passer à un logement d'un cran supérieur ou inférieur, davantage de constructeurs s'intéressent aux consommateurs qui recherchent des logements individuels plus modestes offerts à prix intermédiaire, un marché en grande partie inexploité jusqu'à tout récemment. La croissance de ce marché va s'accélérer, car la demande refoulée et la plus grande disponibilité de terrains pour maisons usinées et de terrains offerts à prix modéré augmentent les possibilités d'expansion de ce marché en 2006. Le prix des habitations neuves continuera de monter vu la progression du prix des terrains et d'autres coûts. Le prix médian des habitations neuves grimpera à 370 000 $ en 2005 et à 385 000 $ en 2006.
- La construction de maisons individuelles se fait de plus en plus en périphérie. De nouveaux lotissements sont aménagés à Black Mountain, Westbank et Lake Country. Davantage de promoteurs ciblent les acheteurs d'habitations de gamme intermédiaire plutôt que haut de gamme.
- Les mises en chantier d'appartements en copropriété atteindront un sommet record en 2005 puis ralentiront en 2006. La baisse tiendra plus à des questions de production qu'à des facteurs liés à la demande. Un nombre accru d'accédants à la propriété se tournent vers le segment des collectifs. Les retraités et les personnes à la recherche d'habitations de villégiature ou d'autres types de logements conçus pour un mode de vie déterminé continuent de constituer la principale clientèle cible. Comme le rythme d'écoulement reste élevé, les stocks demeurent faibles.
- Les taux hypothécaires demeureront bas, mais ils augmenteront un peu cette année et l'an prochain.
- L'économie et la population de la région de Kelowna continueront de croître en 2006. La construction, la fabrication et les services personnels restent les secteurs d'activité où il se crée le plus d'emplois. Le taux de chômage est descendu à son point le plus bas en 10 ans, à Kelowna. Les pénuries de travailleurs qualifiés sont plus répandues. UBC Okanagan contribuera de plus en plus à la croissance économique. La population de Kelowna croît tout en se diversifiant, car la région attire des retraités, des personnes en quête d'un certain mode de vie **et** des chercheurs d'emploi.

Le marché locatif demeure serré

- Dans la région de Kelowna, le taux d'inoccupation sera inférieur à 1 % en 2005, ce qui ne s'était pas vu depuis le début des années 1990. Les loyers continueront d'augmenter sous l'effet de la faiblesse persistante des taux d'inoccupation.

RAPPORTS RÉGIONAUX DE LA SCHL : L'INFORMATION DONT VOUS AVEZ BESOIN SUR LE MARCHÉ DE L'HABITATION D'AUJOURD'HUI

ACTUALITÉS HABITATION

Ce rapport mensuel porte sur le marché de l'habitation à l'échelle locale. Il offre les données les plus récentes, assorties d'analyses d'expert, afin de répondre à tous vos besoins d'information. Chaque numéro renferme des statistiques sur les mises en chantier, les logements écoulés, les stocks, les tendances des prix et les facteurs économiques qui influent le plus sur le marché local. Clair, concis et facile à lire, le rapport ***Actualités habitation*** est la source idéale pour rester au fait des tendances locales et de la conjoncture du secteur de l'habitation.

ENQUÊTE SUR LE LOGEMENT DES AÎNÉS

Renseignez-vous sur le marché des logements locatifs pour aînés dans l'Okanagan, un marché important et en plein essor – stocks actuels, tendances des prix et préférences. Le rapport ***Enquête sur le logement des aînés* pour l'Okanagan** est une publication annuelle. Disponible dès maintenant!

RAPPORT SUR LE MARCHÉ LOCATIF DE KELOWNA

Le ***Rapport sur le marché locatif de Kelowna***, publié annuellement par la SCHL, fournit une analyse détaillée des tendances que suivent les taux d'inoccupation et les loyers dans tous les ensembles locatifs comptant au moins trois appartements ou maisons en rangée. Des renseignements indispensables!

Abonnements :

Lisa Preston, administratrice,
Produits et services
Tél. : 604-737-4088
Téléc. : 604-737-4021
Courriel : lpreston@schl.ca

RÉSUMÉ DES PRÉVISIONS

Région de Kelowna
Automne 2005

MARCHÉ DE LA REVENTE	2003	2004	2005*	2006*	Var. en %
Inscriptions S.I.A.® courantes (sept.) **	906	1,600	1,254	1,400	25.2 %
Ventes S.I.A.®					
Tous logements confondus	3,863	3,978	4,480	4,425	12 %
Maisons individuelles	2,902	2,887	3,150	3,000	(-5,0 %)
Appartements	631	755	900	950	6 %
Maisons en rangée	330	336	430	475	10 %
Prix S.I.A.® médian					
Maisons individuelles	221,500 $	267,000 $	305,000 $	325,000 $	7 %
Appartements	124,900 $	159,900 $	185,000 $	200,000 $	8 %
Maisons en rangée	158,000 $	183,500 $	225,000 $	245,000 $	9 %

MARCHÉ DU NEUF

Log. achevés et inoccupés (sept.)	72	98	99	125	26 %
Maisons individuelles	47	61	64	70	9 %
Logements collectifs (exception faite des logements locatifs)	25	37	35	55	57 %
Logements mis en chantier					
Tous logements confondus	2,138	2,228	2,700	2,400	(11 %)
Maisons individuelles	1,290	1,341	1,200	1,200	(20 %)
Logements collectifs	848	887	1,500	1,200	-
Prix médian des logements neufs	279,250 $	349,900 $	370,000 $	385,000 $	4 %

Marché locatif

Taux d'inoccupation	1.6 %	1.1 %	0.9 %	0.9 %
Loyer des appart. de 2 chambres (var. en %)	2.5 %	3.7 %	3.5 %	3.5 %
Mises en chantier de logements locatifs***	54	107	30	50

SURVOL DE L'ÉCONOMIE

Taux hypothécaire (3 ans)	5,82 %	5,65 %	5,25-6,25 %	5,25-6,25 %
Taux hypothécaire (5 ans)	6,39 %	6,23 %	5,50-6,50 %	5,50-6,50 %
Solde migratoire	2,750	3,750	4,000	4,000

* Prévisions. ** Maisons individuelles, appartements et maisons en rangée. *** Logements d'initiative privée et d'initiative publique.
Sources : SCHL, chambre immobilière d'Okanagan Mainline.
Service inter-agences® **(S.I.A.®)** est une marque d'accréditation enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble.

© 2005 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La reproduction, le stockage dans un système de recherche documentaire ou la transmission d'un extrait quelconque de cette publication, par quelque procédé que ce soit, tant électronique que mécanique, par photocopie, enregistrement ou autre moyen, sont interdits sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Sans que ne soit limitée la généralité de ce qui précède, il est de plus interdit de traduire un extrait de cette publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur des sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.